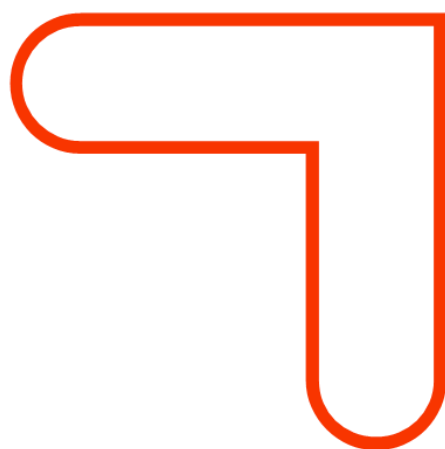




Note synthétique du programme



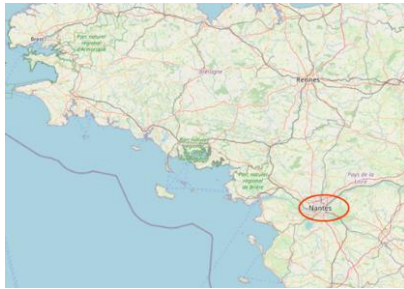
Rénovation globale de
la résidence
universitaire Les
Landes à Nantes
CROUS des Pays de la Loire

1. Contexte et Enjeux de l'opération

Les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) jouent un rôle important dans la mise en œuvre de la politique de l'État en matière de logement étudiant. La stratégie de l'État à travers les CROUS vise à assurer un accès équitable au logement étudiant, à soutenir financièrement les étudiants en difficulté, à développer de nouvelles infrastructures et à fournir des services complémentaires pour améliorer les conditions de vie des étudiants.

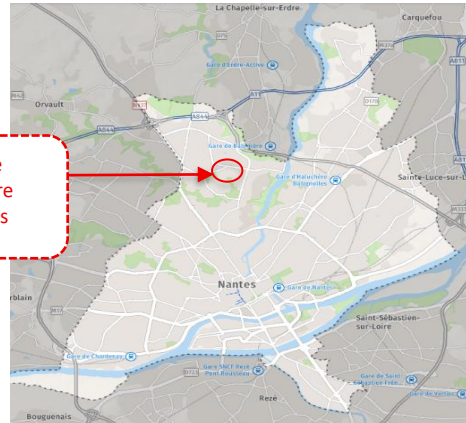
➡ Contexte

La **résidence universitaire Les Landes** est idéalement située à proximité de grands campus d'enseignement supérieurs, au nord de Nantes.

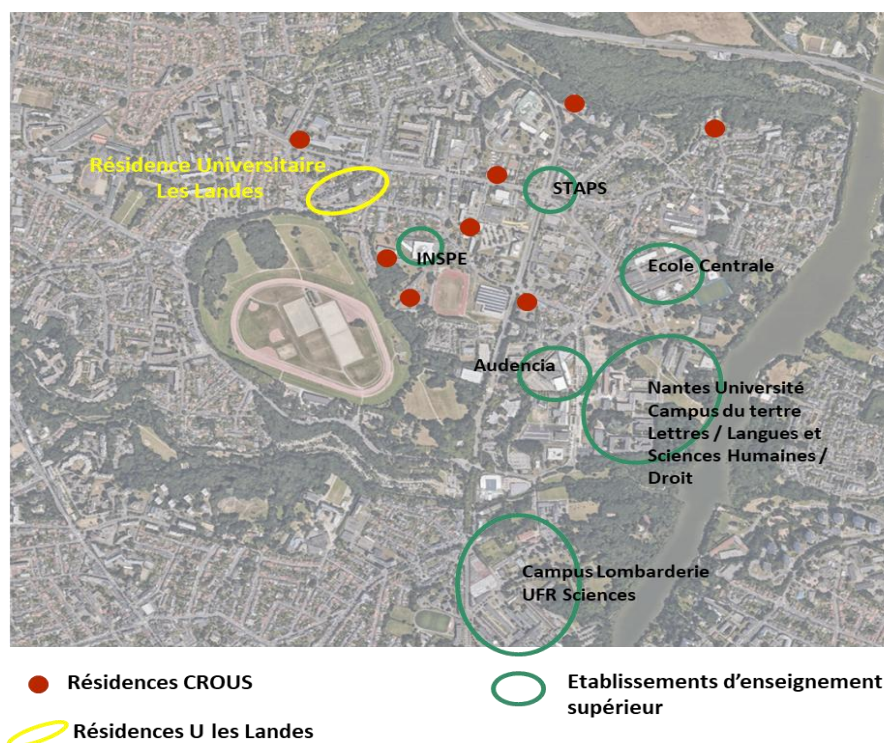


Situation géographique 1

Résidence
universitaire
Les Landes



Situation géographique 2



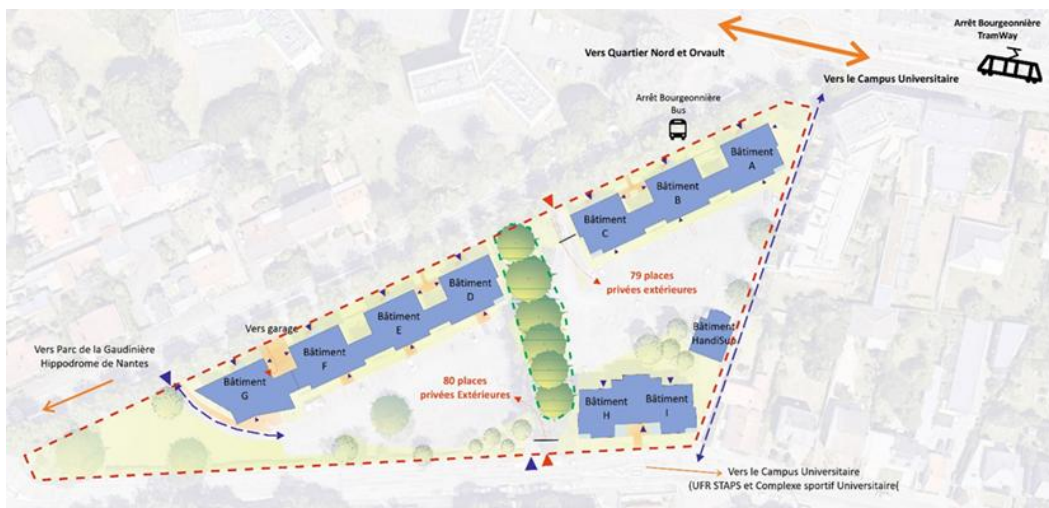
Les résidents bénéficient de la proximité de l'arrêt Bourgeonnière (ligne tram2 et ligne bus n°86).

La résidence offre **237 logements** :

- 203 T1 de 18m²
- 31 T1 bis de 31m²
- 2 T2 de 43m²
- 1 logement par nécessité absolue de service au 2eme étage du bâtiment G.

L'association SAVS Handisup occupe le petit bâtiment au centre de l'îlot. Son déménagement est prévu à court terme. La direction de l'Immobilier du CROUS Nantes Pays de Loire est installée dans un ancien logement NAS¹ au rdc du bâtiment G. Il est prévu que ces locaux restent à la disposition des services centraux.

¹ Nécessité absolue de service



La résidence est constituée de 3 immeubles principaux (9 entrées) et un bâtiment indépendant, l'ensemble implanté sur une parcelle triangulaire desservie par la rue des landes au sud et la rue J. Poulain au nord. La ruelle piétonne Simone Le Moigne ferme le site à l'est.

Le site renvoie l'image d'une très grande minéralité malgré la présence d'une haie bocagère transversale et des arbres d'alignement sur rue. Il fait face à de vastes zones paysagées au sud constituées en partie par l'hippodrome de Nantes.



Rue des Landes



Rue Jean Poulain

La résidence a été construite au début des années 1990 en 2 phases par Nantes Métropole Habitat. Les baux emphytéotiques contractualisés par le bailleur auprès de l'Etat, arrivent à échéance en 2026 et 2027. Les immeubles vont alors intégrés le patrimoine du CROUS qui souhaite, à cette occasion, **mener une opération de rénovation globale**.

En effet, les immeubles existants ont connu peu d'intervention depuis leur construction et présentent quelques désordres techniques.

➡ Les objectifs de l'opération :

- **Amélioration du confort** des logements, de **l'ergonomie des mobiliers**, en phase avec l'évolution des modes de vie des étudiants.

- **Amélioration de la performance énergétique** : Atteindre un niveau meilleur que la RT existant avec une enveloppe thermique performante, réduire la consommation énergétique et diminuer les charges pour les résidents.
- **Modernisation des espaces communs** : Créer de nouveaux espaces de vie et de convivialité, adaptés aux usages contemporains et favorisant la vie étudiante.
- **Accessibilité et conformité** : Adapter les locaux aux normes d'accessibilité et de sécurité en vigueur, pour garantir l'accueil de tous les publics et proposer des conditions de travail optimales pour les personnels répondant aux normes du droit du travail et faciliter les interventions des agents,

Qui répondent **aux enjeux** suivants :

- **Enjeu social** : Développer un projet de réhabilitation s'inscrivant dans une démarche de développement durable, conciliant performance économique, qualité environnementale et qualité d'usage, afin d'améliorer durablement les conditions de vie des étudiants et les conditions de travail des personnels.
- **Enjeu énergétique et environnemental** : Réduire l'empreinte carbone du bâtiment, s'inscrire dans la transition écologique, et contribuer à la politique de sobriété énergétique du territoire. Améliorer la qualité sanitaire de l'air, l'acoustique et le confort hygrothermique.
- **Enjeu économique** : Contenir les **coûts d'investissement et de fonctionnement** afin de maîtriser les charges énergétiques et locatives.

Le **planning d'intervention** visera le **maintien d'une offre d'hébergement optimale** sur site.

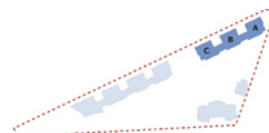
2. Données du site

➤ Foncier

La résidence est implantée sur la parcelle n°000 WV 01 d'une surface de 11 955 m² formant un îlot urbain avec deux façades sur des axes routiers (moyens) et une façade sur un cheminement piéton.

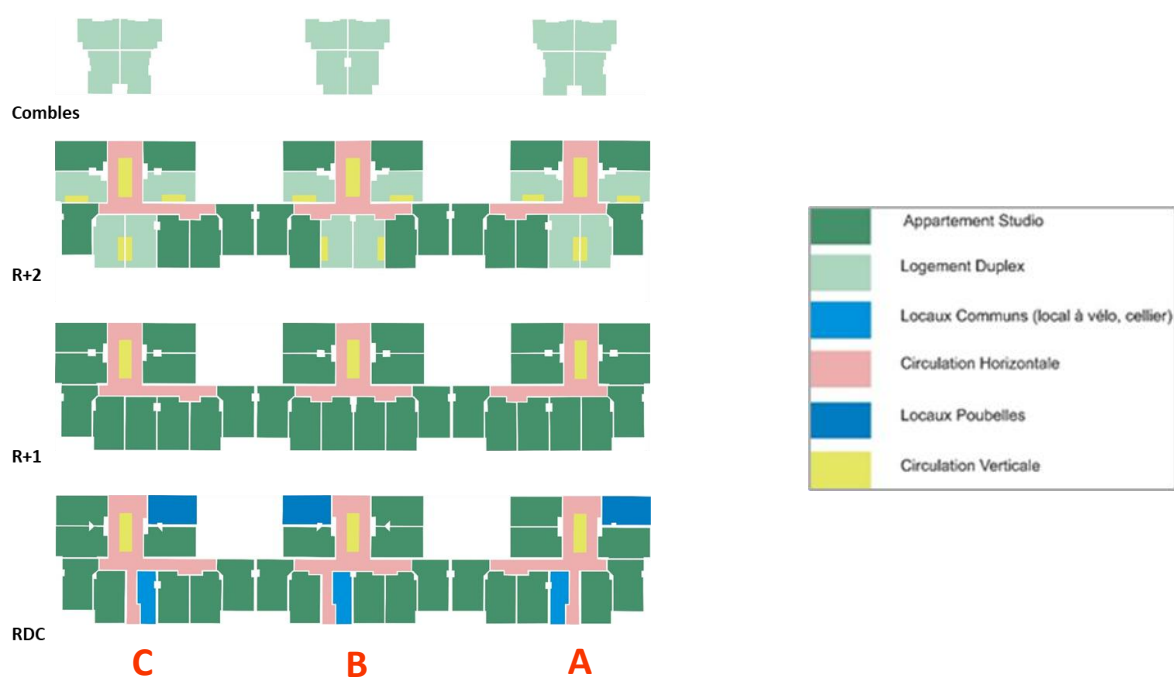
La Résidence universitaire Les Landes est située en zone UMc du PLUM de Nantes Métropole (Plan Local d'Urbanisme Métropolitain).

➤ Fonctionnement des îlots _ exemple du plot A-B-C



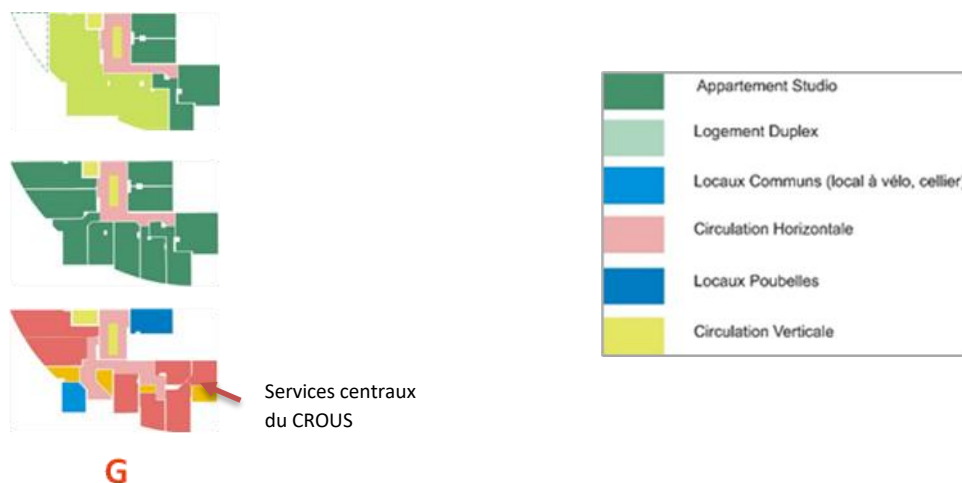
Les bâtiments A, B et C comptent :

- Au RDC : 3 halls/espaces boîtes aux lettres, 19 Studios PMR, 5 Studios, 3 locaux poubelles, 3 locaux vélos ;
- Au R+1 : 30 Studios ;
- Au R+2+c : 18 Studios, 12 T1 en duplex.



Bien que les bâtiments disposent d'une façade principale orientée au nord (côté rue), le concepteur a veillé à ce qu'aucun logement ne soit directement exposé au nord.

La répartition est similaire dans les autres bâtiments, à l'exception du bâtiment G, qui présente la configuration suivante :



Le lien ci-dessous permet de réaliser une visite virtuelle de la résidence :

<https://panosphere.fr/visite-virtuelle/crous/pays-de-la-loire/les-landes/#5269642p&188.36h&92.41t>

→ Etat des surfaces

	ILOT 1 (Bats A, B et C)		ILOT 2 (Bats D, E, F et G)		ILOT 3 (Bats H et I)		bat LCR	total	
Entités fonctionnelles	Nombre de lgts	SU / entités	Nombre de lgts	SU / entités	Nombre de lgts	SU / entités		Nombre de lgts	SU / entités
Studios	53	1021	66	1286	30	580		149	2886
Studio adapté	19	365	20	388	15	286		54	1039
T1			3	98				3	98
T1 duplex	12	392	12	428	4	133		28	953
T2 duplex					2	88		2	88
logement de fonction			1	134				1	134
total habitat	84	1778	102	2333	51	1087	0	237	5198
Cellier d'étage					4	16			16
Laverie			1	13					13
Hall BaL		137		176	1	63			376
total espaces collectifs		137		189		79	0		405
bureaux CROUS				86					86
salles de formation CROUS				65					65
locaux Handi sup							70		70
total occupation tiers		0		151		0	70		221
dégagement		221		308		190			719
locaux velos		32		32		18			82
local poubelle		55		76		23			153
locaux logistiques		87		107		41			235

- SU totale estimée à 5830 m²
- SP totale estimée à 6920 m²

→ Données bâtimentaires

Le bâti a fait l'objet de diagnostics techniques. Il en résulte qu'il est nécessaire d'effectuer un ravalement des façades, le remplacement des menuiseries, une réfection des revêtements intérieurs, une réfection des salles de bains, une mise en sécurité des installations techniques et une amélioration de l'accessibilité des logements PMR.

L'ensemble des travaux est à inscrire dans une démarche de rénovation énergétique du site.

3. Programme général

Le projet est une opération de rénovation globale. Le programme de l'opération se décline en x interventions principales :

- ✓ Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de l'ensemble bâti. Ce nouveau traitement va participer à l'harmonisation de l'architecture des immeubles avec leur environnement immédiat et au repérage dans le paysage urbain.
- ✓ Rénovation intérieure des espaces privés et des parties communes², visant le confort et la qualité de vie des futurs usagers étudiants :

² La typologie des logements reste inchangée.

- Des espaces confortables avec une attention particulière à la qualité de l'air, à l'acoustique, à l'éclairage naturel et aux conditions hygrothermiques ;
- Des équipements et du mobilier³ modernes et fonctionnels pour améliorer la vie quotidienne des occupants.

Ces actions ont pour objectif de développer des attitudes et des comportements favorisants :

- L'organisation de la vie en société (citoyenneté, droits et devoirs) ;
 - Le respect de soi-même, des autres et du travail de chacun ;
 - L'opportunité de rencontres et la création de premiers liens ;
 - La détente et la sérénité dans un environnement sain ;
 - Le sentiment de sécurité.
- ✓ Aménagement et équipement d'espaces communs de type « wash and coffee » au sein de la résidence,

Au-delà des objectifs de confort et des qualités fonctionnelles d'usage, la rénovation de la résidence doit répondre à bon nombre d'impératifs techniques ayant des incidences sur la durabilité, la maintenance des équipements et plus généralement sur les conditions d'entretien de l'ouvrage.

Un phasage précis sera étudié pour maintenir l'offre de logements à 50% de la capacité actuelle du site.

4. Exigences environnementales

Le pouvoir adjudicateur sera attentif à la capacité des candidats à intégrer des démarches environnementales ambitieuses, notamment en matière de **performance énergétique et de gestion des déchets de chantier**.

Le respect des objectifs énergétiques devra être justifié par les **études réglementaires** produites aux différentes phases de conception et à l'achèvement des travaux. **Une simulation énergétique dynamique (SED) permettra de quantifier de manière plus précise les futures consommations.**

- Performance énergétique et monitoring :

Dans le cadre du présent marché de conception-réalisation, le pouvoir adjudicateur souhaite intégrer une **démarche de suivi des performances thermiques et des consommations réelles**.

³ Remplacement du mobilier intégré à l'opération

Les objectifs de consommation énergétique réelle sur tous les postes définis en conception, seront suivis et analysés après réception. Ils seront comparés aux consommations calculées en SED.

Le maître d'ouvrage demande un **suivi des performances thermiques et des consommations réelles pour une durée d'une (1) année après la réception des travaux**. A ce titre des bilans trimestriels devront être établis par le groupement, portant sur les consommations d'eau, d'électricité, de chauffage et de production d'ECS, et sur les relevés de températures intérieures. Il devra être proposé à la maîtrise d'ouvrage une analyse des écarts entre la phase conception et l'exploitation du site et une présentation de mesures correctives ou d'optimisation possibles.

Afin de garantir un suivi efficace et performant des futures consommations du bâtiment, la mission devra également inclure **une formation de 3 jours du futur exploitant/mainteneur**. Cette démarche permettra d'assurer la bonne compréhension des outils de suivi et l'optimisation des futurs réglages des installations (CVC, ECS, GTB).

- Economie circulaire :

Le maître d'ouvrage souhaite que le projet intègre **une démarche de réemploi des matériaux, produits et équipements**, dans une logique d'économie circulaire et de réduction des déchets dans le respect des exigences techniques, réglementaires et de sécurité. La mise en application de cette démarche pourra se faire in situ ou ex situ.

- Gestion des déchets :

Le maître d'ouvrage souhaite que le projet intègre une **démarche exemplaire de gestion des déchets de chantier**. Elle visera notamment à réduire les quantités de déchets produits, à favoriser le tri à la source, le réemploi et la valorisation des matériaux, et à limiter autant que possible la production de déchets inertes, dans le respect des contraintes techniques, réglementaires et de sécurité.

- Référentiel NF Habitat Rénovation

Le projet s'inscrit dans une démarche de qualité globale visant à améliorer durablement les performances du patrimoine, le confort des occupants et la qualité de service. À ce titre, les solutions proposées devront répondre aux principaux objectifs et exigences du **référentiel NF Habitat Rénovation de CERQUAL Qualitel Certification**.

Les études et les travaux devront notamment intégrer les enjeux relatifs à la qualité d'usage, au confort thermique et acoustique, à la performance énergétique, à la qualité environnementale, à la durabilité des ouvrages ainsi qu'à la facilité d'exploitation et de maintenance du bâtiment.

Les candidats devront démontrer, dès la phase de conception, la manière dont leurs propositions techniques contribuent à satisfaire ces exigences et à garantir une amélioration mesurable de la qualité globale de la résidence pour ses occupants.